

## RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

### Crise du logement

Barcena-Fernandez, François-Xavier

*Published in:*  
Bulletin social et juridique

*Publication date:*  
2009

*Document Version*  
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

*Citation for pulished version (HARVARD):*

Barcena-Fernandez, F-X 2009, 'Crise du logement: l'étau se resserre autour des logements inoccupés ', *Bulletin social et juridique*, Numéro 410, p. 14.

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

## Crise du logement : l'étai se resserre autour des logements inoccupés

Aucune source fiable n'existant, il est difficile de quantifier avec exactitude le nombre de bâtiments inoccupés, que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles. Il n'en reste pas moins que dans un contexte de crise du logement, cela constitue un véritable problème sociétal.

Quels sont les remèdes légaux existants pour faire face à cette problématique ? Divers textes existent, tant au niveau fédéral qu'au niveau régional. Dans tous les cas de figure, l'objectif est le même : remettre des biens inoccupés sur le marché, et non sanctionner les propriétaires desdits bâtiments.

Au niveau fédéral, la loi du 12 janvier 1993<sup>1</sup>, dite « loi Onkelinx », permet la réquisition d'immeubles abandonnés. La lourdeur de la procédure semble expliquer le peu de succès du dispositif<sup>2</sup>.

Il en va différemment en Région wallonne, où l'on privilégie la « réquisition douce ». Les dispositions pertinentes à cet égard sont les articles 80 à 85bis du Code wallon du logement<sup>3</sup>. Ceux-ci mettent en œuvre une phase amiable de réquisition et ce n'est que si cette dernière échoue que s'ouvre la phase judiciaire.

Concrètement, tout opérateur immobilier<sup>4</sup> peut proposer au propriétaire d'un bien inoccupé situé sur son territoire d'action de le prendre en gestion ou en location. Un contrat de location ou un mandat de gestion est alors conclu entre les deux parties, ce dernier<sup>5</sup> déterminant, entre autres, la nature des travaux à effectuer, le mode de remboursement de ceux-ci, le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et de gestion...

Si le propriétaire refuse la proposition qui lui est faite, il sera alors mis en demeure d'occuper son bien ou de le louer, et ce, dans un délai de 6 mois. À défaut de s'exécuter, l'opérateur immobilier saisira le juge de paix afin d'obtenir la gestion provisoire du bien. Complémentairement à ce dispositif, il existe aussi un mécanisme de taxation des logements inoccupés.

Le Code bruxellois du logement<sup>6</sup> connaît un système similaire, dénommé « droit de gestion publique », lequel est également complété par un système de taxation. Or, aucun cas d'application de ce dispositif n'a été recensé, ce qui est fortement problématique en raison des caractéristiques propres à la Région de Bruxelles-Capitale, laquelle est soumise à une forte pression démographique et urbaine.

Une proposition d'ordonnance est sur la table, l'objectif avoué étant de rendre plus opérationnel le mécanisme et de lever toutes les ambiguïtés existantes. À terme, des mesures plus strictes sont envisagées : renforcer la taxation visant à sanctionner l'inoccupation de logements, créer un service spécial dont les agents pourront dresser procès-verbal, établir des délais plus stricts pour se mettre en ordre... Place à présent au débat démocratique...

### NOTES

<sup>1</sup> Art. 27 de la loi du 12 janvier 1993, insérant un article 134bis à la loi communale ; voy. aussi l'A.R. du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés.

<sup>2</sup> En réalité, un seul cas d'application, à Philippeville.

<sup>3</sup> Décret du 29 octobre 1998, M.B., 4 décembre 1998.

<sup>4</sup> Voy. l'art. 1, 23°, du décret du 29 octobre 1998, pour une définition de la notion.

<sup>5</sup> Voy. l'art. 81 du décret du 29 octobre 1998.

<sup>6</sup> Ordonnance du 17 juillet 2003, M.B., 9 septembre 2003.